ARMAH PROPERTIES SDN BHD

lwn.

AHMAD ZULKIFLI AHMAD RAZALI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ROSNAINI SAUB PK
[SAMAN PEMULA NO: MT3-24-1039-2005]

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Permohonan perintah membatalkan kaveat - Kedudukan defendan sebagai pewaris - Sama ada layak memasukkan kaveat - Kanun Tanah Negara, s. 323(1) - Alasan dikemukakan oleh defendan untuk memasukkan kaveat - Sama ada mencukupi dan kukuh - Dakwaan fraud oleh defendan - Sama ada satu anggapan semata-mata - Sama ada kaveat tidak patut dikekalkan - Kanun Tanah Negara, ss. 292(4), 327(1)*

Melalui saman pemula ini, plaintif memohon, antara lain, satu perintah supaya kaveat persendirian ('kaveat tersebut') yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah P.T No 14840 di bawah hakmilik HS(M) 10708, Mukim Ulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan ('tanah tersebut') dibatalkan atau dipotong. Permohonan plaintif ini dibuat menurut s. 327(1) Kanun Tanah Negara ('KTN'). Selain itu, plaintif juga menuntut supaya defendan membayar gantirugi yang akan ditaksirkan oleh mahkamah kerana telah memasukkan kaveat tersebut secara salah. Dalam menentang dan membantah permohonan plaintif ini, defendan telah memfailkan afidavit ('afidavit defendan'). Plaintif adalah sebuah syarikat sendirian berhad milik simati dan adalah pemilik berdaftar tanah tersebut. Simati adalah pemilik berdaftar terdahulu tanah tersebut. Melalui satu resolusi pengarah syarikat plaintif, pengarah-pengarah syarikat telah diberi mandat untuk menandatangani memorandum pindahmilik tanah tersebut daripada simati kepada plaintif. Seterusnya, tanah tersebut telah dipindahmilikkan oleh simati kepada plaintif melalui satu Memorandum Pindahmilik (Borang 14A) KTN yang ditandatangan oleh simati pada 1 November 2000. Pada 16 Mei 2001, simati telah meninggal dunia. Bagaimanapun, Borang 14A tersebut telah tetap didaftarkan di pejabat tanah Gombak pada 4 Februari 2002 dan plaintif dengan itu menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut. Defendan adalah anak lelaki simati, dan bersama-sama dengan tiga orang lagi adik-beradiknya, telah memfailkan satu Petisyen Surat Kuasa Mentadbir Pesaka ('Petisyen Surat Kuasa Mentadbir') di mahkamah tinggi memohon surat kuasa mentadbir harta simati. Defendan telah

membuat permohonan di kes Petisyen Surat Kuasa Mentadbir tersebut untuk memasukkan tanah tersebut ke dalam senarai aset simati dan seterusnya telah memasukkan kaveat tersebut.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):

(1) Defendan adalah anak lelaki simati dan dengan itu adalah seorang pewaris kepada aset simati. Menurut Borang 19B dan Surat Akuan yang disertakan, defendan mendakwa memasukkan kaveat tersebut bagi melindungi hak harta pesaka/ harta benda simati. Memandangkan kedudukan defendan sebagai pewaris dan pemohon surat kuasa mentadbir mungkin menggulungkan beliau sebagai seorang yang layak untuk memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut di bawah s. 323(1) KTN. (perenggan 15)

(2) Defendan mengasaskan kaveatnya itu kepada hakikat bahawa simati masih lagi menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut pada tarikh kematiannya dan mendakwa apa-apa pindahmilik tanah tersebut yang didaftarkan selepas tarikh kematian tersebut adalah satu fraud dan tidak sah. Keterangan yang dikemukakan oleh plaintif bagaimanapun menunjukkan bahawa simati telah menandatangani Borang 14A (Memorandum Pindahmilik) tanah tersebut pada 1 November 2000, iaitu sebelum dia meninggal dunia pada 16 Mei 2001. Peguam yang menyaksikan tandatangan simati pada borang 14A tersebut adalah Pang Shui Wu dan beliau mengesahkan bahawa simati menandatangani Borang 14A tersebut dalam keadaan penuh kerelaan dan kesedaran. Di sisi undang-undang, tiada salahnya bagi Borang 14A tersebut didaftarkan walaupun pada masa pendaftarannya simati telah pun meninggal dunia (s. 292(4) KTN). Dakwaan defendan di dalam Borang 19B bahawa pindahmilik yang dilakukan selepas kematian simati merupakan satu fraud adalah jelas tidak berasas sama sekali. (perenggan 18)

(3) Afidavit plaintif 2 telah menjelaskan mengenai kelewatan pihak plaintif bertindak mengemukakan Borang 14A (pindahmilik) tanah tersebut untuk penilaian duti setem dan pembayaran duti stem. Pihak plaintif telah pun membuat bayaran yang diperlukan dan ini termasuklah penalti yang telah dikenakan kerana kelewatan membuat penilaian tanah tersebut. Di dalam keadaan sedemikian, defendan tidak boleh mendakwa bahawa telah terdapat satu fraud di dalam pindahmilik tanah tersebut

semata-mata kerana kelewatan yang berkenaan. Dakwaan fraud oleh defendan di dalam kes ini hanyalah satu anggapan semata-mata. (perenggan 19)

(4) Defendan tidak mempunyai alasan yang kukuh untuk memasukkan kaveat tersebut. Beliau sebenarnya tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan pada tanah tersebut. Plaintif sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut tidak sepatutnya dihalang daripada menikmati hak mereka untuk berurusan dengannya. Defendan telah gagal menunjukkan terdapatnya satu isu serius yang patut dibicarakan di dalam tuntutannya ke atas tanah tersebut. Defendan juga tidak mempunyai apa-apa kepentingan yang boleh dikaveatkan. Di atas alasan-alasan ini sudah memadai bagi mahkamah ini membatalkan atau memotong kaveat tersebut dengan serta merta. (perenggan 20 & 24)

(5) Defendan ada memfailkan satu writ saman terhadap plaintif berkaitan pindahmilik tanah tersebut dari simati kepada plaintif tetapi tindakan writ saman tersebut difailkan amat lewat sekali. Defendan telah memfailkan writ saman tersebut hanya setelah plaintif memfailkan saman pemula ini untuk memotong atau membatalkan kaveat tersebut. Kelewatan pihak defendan memulakan tindakan bermakna imbangan kesenangan atau pertimbangan keadilan adalah memihak kepada plaintif supaya kaveat tersebut tidak dikekalkan dan dengan itu membolehkan plaintif berurusan dengan tanah tersebut sesuka hati mereka. (perenggan 23 & 25)

[Kaveat tersebut dibatalkan; tuntutan gantirugi oleh plaintif terhadap defendan atas kemasukan kaveat tersebut dibicarakan dan ditaksirkan oleh pendaftar.]

Kes-kes yang dirujuk:

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(dirujuk)***

Hew Sook Ying v. Hiw Tin Hee [1992] 3 CLJ 1325; [1992] 1 CLJ (Rep) 120 SC ***(dirujuk)***

Jit Kaur v. Parl Singh [1974] 2 MLJ 199 ***(dirujuk)***

Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v. Dataran Segar Sdn Bhd [1992] 1 CLJ 20; [1992] 1 CLJ (Rep) 150 SC ***(dirujuk)***

Lian Keow Sdn Bhd & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors [1988] 2 MLJ 449 ***(dirujuk)***

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor [1995] 3 CLJ 520 CA ***(dirujuk)***

Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan [2002] 3 CLJ 615 CA ***(dirujuk)***

A *Mosbert Berhad v. Stella D'Cruz [1985] 2 MLJ 446* ***(dirujuk)***
Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin [1997] 3 CLJ 854 CA ***(dirujuk)***
Zamnah Maidin lwn. Bank Bumiputra Malaysia Bhd & Satu Lagi [2006] 5 CLJ 719 HC ***(dirujuk)***

B **Perundangan yang dirujuk:**
National Land Code, ss. 292(4), 323(1)(a), (2), 327(1)

Bagi pihak plaintif - T/n Thilakan & Co
Bagi pihak defendan - T/n Fernandez & Selvarajah

C *Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

PENGHAKIMAN

D **Rosnaini Saub PK:**

[1] Melalui saman pemula ini, plaintif memohon, antara lain, satu perintah supaya kaveat persendirian Perserahan No. 614/2004 (selepas ini disebut sebagai "kaveat tersebut") yang dimasukkan
E oleh defendan ke atas tanah yang dikenali sebagai P.T. No 14840 yang dipegang di bawah hakmilik H.S. (M) 10708, Mukim Ulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan (selepas ini disebut sebagai "tanah tersebut") dibatalkan atau dipotong. Permohonan plaintif ini dibuat menurut s. 327(1) Kanun Tanah
F Negara ("KTN"). Selain itu plaintif juga menuntut supaya defendan membayar gantirugi yang akan ditaksirkan oleh mahkamah kerana telah memasukkan kaveat tersebut secara salah.

[2] Permohonan plaintif ini disokong oleh dua afidavit, iaitu
G afidavit Ahmad Razlan bin Ahmad Razali yang diikrarkan pada 30 Jun 2005 ("afidavit plaintif 1") dan afidavit Pang Shui Wu yang diikrarkan pada 17 Jun 2005 ("afidavit plaintif 2"). Dalam menentang dan membantah permohonan plaintif ini defendan telah memfailkan afidavit yang diikrarkan oleh beliau sendiri pada 26
H Ogos 2005 ("afidavit defendan"). Daripada afidavit-afidavit yang difailkan oleh kedua-dua pihak, latar belakang dan fakta relevan kes ini adalah seperti berikut:

[3] Plaintif adalah sebuah syarikat sendirian berhad milik keluarga Allahyarham Tan Sri Dato' Seri Ahmad Razali ("simati") dan
I adalah pemilik berdaftar tanah tersebut. Simati adalah pemilik berdaftar terdahulu tanah tersebut. Melalui satu Resolusi Pengarah syarikat plaintif bertarikh 3 April 1998, pengarah-pengarah syarikat

telah diberi mandat untuk menandatangani memorandum pindahmilik tanah tersebut daripada simati kepada plaintif. Resolusi tersebut telah ditandatangani oleh empat orang pengarah, termasuklah simati sendiri dan Ahmad Razlan bin Dato' Ahmad Razali (deponen afidavit plaintif 1). Seterusnya, tanah tersebut telah dipindahmilikkan oleh simati kepada plaintif melalui satu memorandum pindahmilik (Borang 14A) KTN yang ditandatangan oleh simati pada 1 November 2000. Pada 16 Mei 2001, simati telah meninggal dunia. Bagaimanapun Borang 14A tersebut telah tetap didaftarkan di pejabat tanah Gombak pada 4 Februari 2002 dan plaintif dengan itu menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut. Di dalam afidavit plaintif 2, peguam yang mengendalikan urusan pindahmilik tersebut telah mengesahkan bahawa simati telah menandatangani Borang 14A tersebut dihadapannya pada 1 November 2000.

[4] Defendan adalah anak lelaki simati, dan bersama-sama dengan tiga orang lagi adik beradiknya, telah pada 24 Julai 2003, memfailkan satu Petisyen Surat Kuasa Mentadbir Pesaka No. MT4-31-144-2003 (selepas ini disebut sebagai "petisyen surat kuasa mentadbir tersebut") di Mahkamah Tinggi Malaya di Shah Alam memohon surat kuasa mentadbir harta simati. Pada mulanya, tanah tersebut tidak disenaraikan sebagai antara aset atau harta simati di dalam petisyen surat kuasa mentadbir tersebut. Defendan kemudian telah membuat permohonan di kes petisyen surat kuasa mentadbir tersebut untuk memasukkan tanah tersebut ke dalam senarai aset simati dan pada 18 Februari 2004 telah memasukkan kaveat tersebut.

[5] Alasan kemasukan kaveat tersebut oleh defendan adalah sebagaimana yang terkandung di dalam Borang 19B KTN dan surat akuan defendan di mana defendan mendakwa seperti berikut:

> 2. Saya percaya Aset tersebut kepunyaan simati kerana ianya masih dalam nama simati pada tarikh kematiannya pada 16hb Mei 2001 dan apa-apa pindahmilik yang dilakukan selepas kematian simati adalah fraud dan/atau tidak sah ke atas harta pusaka/harta benda simati.
>
> 3. Sementara menunggu Guaman MT4-31-144-2003 dibicarakan, saya memasukkan kaveat ini untuk melindungi hak harta pusaka/harta benda simati.

[6] Defendan juga di dalam petisyen surat kuasa mentadbir tersebut telah membuat permohonan untuk perlantikan pakar tulisan atau 'hand-writing expert' untuk tujuan menentusahkan tandatangan simati di Borang 14A berkenaan. Perlulah dinyatakan di sini bahawa tidaklah pula diketahui sama ada permohonan defendan untuk menyenaraikan tanah tersebut sebagai aset simati atau permohonan 'hand-writing expert' di dalam petisyen surat kuasa mentadbir tersebut berjaya atau tidak. Apa pun, setelah saman pemula ini difailkan terhadapnya oleh plaintif, defendan telah memfailkan satu writ saman di Mahkamah Tinggi di Shah Alam terhadap plaintif, antara lain, bagi perintah mengistiharkan pindahmilik tanah tersebut oleh simati kepada plaintif sebagai tidak sah dan simati diistiharkan sebagai masih lagi menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut.

[7] Bagi memudahkan lagi untuk memahami latarbelakang kes ini, saya turunkan di sini kronologi apa yang berlaku:

03.04.1998	–	Pengarah-Pengarah Syarikat Plaintif meluluskan Resolusi tentang pindahmilik tanah tersebut dari Simati kepada Plaintif (Eksibit AR2 - Afidavit Plaintif 1). Simati adalah salah seorang Pengarah yang menandatangani Resolusi.
	–	Simati kemudiannya memohon kebenaran atau 'consent' dari Kerajaan Negeri Selangor untuk pindahmilik yang dicadangkan itu.
10.10.1998	–	Kerajaan Negeri melalui surat dari Pejabat Daerah dan Tanah Gombak menolak permohonan Simati tersebut.
16.05.2000	–	Simati membuat rayuan terhadap penolakan tersebut.
14.10.2000	–	Kebenaran atau 'consent' untuk pindahmilik diberikan oleh Kerajaan Negeri.
01.11.2000	–	Borang 14A (Pindahmilik) ditandatangani.
16.05.2001	–	Simati meninggal dunia.
26.06.2001	–	Borang 14A tersebut dihantar kepada Pejabat Duti Setem untuk tujuan penilaian duti setem.
20.11.2001	–	Pejabat Duti Setem memaklumkan bahawa Duti Setem yang perlu dibayar termasuk penalti ialah RM482,400.00

12.12.2001	–	Rayuan untuk kurangkan Duti Setem dibuat oleh peguam kepada Pejabat Duti Setem.
04.02.2002	–	Duti Setem dan penalti untuk pindahmilik dibayar oleh Plaintif setelah rayuan tersebut ditolak.
	–	Pindahmilik tanah tersebut didaftarkan
	–	Plaintif menjadi pemilik berdaftar.
24.07.2003	–	Petisyen tersebut (MT4-31-144-2003) difailkan.
18.02.2004	–	Defendan memasukkan kaveat tersebut.
19.02.2004	–	Defendan memfailkan permohonan untuk senaraikan tanah tersebut sebagai aset Simati di dalam Petisyen tersebut.
15.06.2004	–	Defendan failkan permohonan untuk 'hand-writing expert' di dalam Petisyen tersebut.
30.06.2005	–	Saman Pemula Plaintif ini difailkan.
26.08.2005	–	Defendan failkan satu writ saman terhadap Plaintif bagi mengistiharkan pindahmilik tanah tersebut kepada Plaintif oleh Simati adalah tidak sah dan Simati masih pemilik berdaftar.

[8] Apa yang jelas daripada latarbelakang dan kronologi di atas ialah simati telah menandatangani memorandum pindahmilik (Borang 14A) tanah tersebut sebelum dia meninggal dunia pada 16 Mei 2001 tetapi pendaftaran pindahmilik tanah tersebut kepada plaintif hanya dibuat pada 4 Februari 2002, lebih kurang sembilan bulan selepas kematian simati. Defendan, yang merupakan salah seorang anak lelaki simati dan sebagai salah seorang pewaris harta pesaka simati mendakwa tidak tahu menahu bahawa arwah bapanya telah pun memindahkan tanah tersebut kepada plaintif sehinggalah selepas petisyen surat kuasa mentadbir tersebut difailkan. Defendan jelas inginkan tanah tersebut dijadikan sebagai sebahagian daripada harta pesaka simati yang akan ditadbirkan oleh surat kuasa mentadbir yang dipohon melalui petisyen surat kuasa mentadbir tersebut.

[9] Di dalam hujjahnya, peguam defendan menekankan bahawa Borang 14A tersebut hanya didaftarkan sembilan bulan selepas kematian simati dan terdapat juga kelewatan untuk bertindak menyetemkan Borang 14A tersebut. Adalah dihujjahkan bahawa pada masa kematiannya, simati masih lagi menjadi pemilik berdaftar

tanah tersebut. Defendan mempertikaikan kesahihan tandatangan simati pada Borang 14A tersebut dan dengan itu mendakwa terdapat fraud di dalam urusan pindahmilik ini. Oleh itu dihujjahkan bagi pihak defendan bahawa terdapat isu serius yang perlu dibicarakan dan imbangan kesenangan ('balance of convenience') adalah memihak kepada defendan supaya kaveat tersebut dikekalkan bagi menjamin *status quo* dikekalkan. Defendan juga telah memfailkan writ saman yang berasingan terhadap plaintif untuk deklarasi bahawa pindahmilik tersebut adalah tidak sah dan simati masih pemilik berdaftar tanah tersebut.

[10] Peguam plaintif pula berhujjah, antara lain, bahawa langsung tidak wujud apa-apa isu serius yang perlu dibicarakan untuk menyokong kemasukan kaveat tersebut dan dakwaan fraud oleh defendan adalah terlalu umum dan tidak disokong oleh butir-butir yang perlu. Ringkasnya, peguam plaintif berhujjah bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan langsung ke atas tanah tersebut yang membolehkannya memasukkan kaveat. Peguam plaintif juga merujuk kepada kelewatan pihak defendan memulakan tindakan writ saman bagi pengistiharan bahawa simati masih pemilik berdaftar tanah tersebut dan pindahmilik kepada plaintif adalah tidak sah dan terbatal.

[11] Defendan di dalam kes ini telah memasukkan kaveat tersebut berdasarkan kepada s. 323(1)(a) KTN yang memperuntukkan seperti berikut:

> **s. 323 Permohonan untuk pemasukan kaveat-kaveat persendirian.**
>
> (1) Orang-orang dan badan-badan yang atas permintaan siapa satu kaveat persendirian boleh dimasukkan adalah:
>
> (a) mana-mana orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-mana tanah bermilik atau bahagian yang tak dipecahkan dalam mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian;

Seksyen 323(2) KTN pula memperuntukkan bahawa kemasukan sesuatu kaveat itu hendaklah dibuat melalui Borang 19B yang disokong oleh satu surat akuan yang menyatakan alasan kemasukan kaveat tersebut. Inilah yang telah dilakukan oleh defendan di sini.

[12] Kemudian, s. 327(1) KTN membolehkan pula mana-mana pihak yang terkilan dengan kewujudan sesuatu kaveat persendirian memohon kepada mahkamah untuk memotong atau membatalkan kaveat tersebut. Adalah jelas di bawah undang-undang plaintif sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut adalah merupakan seorang atau sebuah badan yang berhak untuk memohon dibawah seksyen 327(1) KTN untuk membatalkan atau memotong kaveat yang telah dimasukkan ke atas tanahnya itu. Lord Diplock ketika memberikan penghakimannya bagi Majlis Privy dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. V. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 di ms 215 menyatakan seperti berikut:

> ... In their Lordships' view a distinction must be drawn between cases where the applicant is the registered proprietor of the land (ie, the caveatee) and cases where the applicant is some other person who claims a right to an interest in it. In the former case **the caveatee can rely upon his registered title as *prima facie* evidence of his unfettered right to deal with the land as he pleases**; it is for the caveator to satisfy the court that there are sufficient grounds in fact and in law for continuing in force a caveat which prevent him from doing so. (penekanan diberikan)

[13] Seterusnya, Lord Diplock dalam kes *Eng Mee Yong* tersebut *(supra)* di ms 212 telah menerangkan apakah beban yang ditanggung oleh seorang 'caveator' (atau defendan dalam kes ini):

> This is the nature of the onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under section 327 for the removal of a caveat: he must first satisfy the court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the *status quo* until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

[14] Mahkamah Rayuan pula dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [1995] 3 CLJ 520 dengan merujuk kepada kes *Eng Mee Yong (supra), Mosbert Berhad v. Stella D'Cruz* [1985] 2 MLJ 446 dan *Kumpulan Sua Betong Sdn. Bhd. v. Dataran Segar Sdn. Bhd.* [1992] 1 CLJ 20; [1992] 1 CLJ (Rep) 150, memutuskan bahawa pendekatan yang perlu diambil oleh mahkamah apabila mengendalikan permohonan di bawah s. 327(1) KTN melibatkan tiga peringkat. Peringkat pertama ialah mahkamah perlu melihat dan meneliti alasan yang diberikan berkaitan kemasukan kaveat tersebut. Sekiranya alasan tersebut

tidak memadai di sisi undang-undang untuk menyokong kaveat tersebut, maka itu sudah cukup untuk mahkamah membatalkan atau memotong kaveat tersebut. Peringkat kedua pula ialah mahkamah perlu menentukan sama ada pihak kaveator telah berjaya menunjukkan terdapatnya satu isu serius yang perlu dibicarakan. Dan hanya setelah kaveator berjaya di peringkat pertama dan kedua, barulah pertimbangan peringkat ketiga dibuat, iaitu menentukan isu imbangan kesenangan (seperti disebut oleh Lord Diplock dalam kes *Eng Mee Yong*, *supra*), atau apa yang dikatakan oleh Gopal Sri Ram, HMR dalam kes *Luggage Distributors (supra)*, pertimbangan keadilan ('balance of justice') sama ada kaveat harus dikekalkan atau tidak bagi memastikan *status quo*. Pendekatan tiga peringkat ini telah dipersetujui dan digunapakai di dalam kes didalam beberapa kes yang terkemudian. Contohnya dalam kes *Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin* [1997] 3 CLJ 854; *Zamnah Maidin lwn. Bank Bumiputra Malaysia Bhd & Satu Lagi* [2006] 5 CLJ 719.

[15] Dengan berpandukan kepada prinsip dan pendekatan di atas, maka persoalan pertama yang perlu ditentukan ialah adakah defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan atau 'caveatable interest' keatas tanah tersebut? Defendan adalah anak lelaki simati dan dengan itu adalah seorang pewaris kepada aset simati. Sekiranya tanah tersebut tidak dipindahmilikkan kepada plaintif, sudah tentulah tanah tersebut akan menjadi sebahagian daripada aset atau harta simati dan akan ditadbirkan mengikut surat kuasa mentadbir yang dipohon didalam petisyen surat kuasa mentadbir tersebut, dimana defendan juga adalah pemohon bersama. Menurut Borang 19B dan surat akuan yang disertakan, defendan mendakwa memasukkan kaveat tersebut bagi 'melindungi hak harta pesaka/harta benda simati'. Saya berpendapat bahawa memandangkan kedudukan defendan sebagai pewaris dan pemohon surat kuasa mentadbir mungkin menggulungkan beliau sebagai seorang yang layak untuk memasukkan kaveat keatas tanah tersebut dibawah s. 323(1) KTN. Didalam kes *Jit Kaur v. Parl Singh* [1974] 2 MLJ 199, Hakim Hashim Yeop Sani memutuskan bahawa seorang pewaris dan pemegang surat kuasa mentadbir pesaka layak untuk memasukkan kaveat.

[16] Bagaimanapun halangan peringkat pertama yang perlu dilepasi oleh defendan sebagai kaveator sebagaimana yang dinyatakan dalam kes *Luggage Distributors (supra)* ialah adakah alasan yang dikemukakan oleh defendan untuk memasukkan kaveat tersebut mencukupi? Ini memerlukan mahkamah melihat dan meneliti alasan

yang telah dikemukakan itu sebagaimana yang dinyatakan didalam Borang 19B dan surat akuan yang disertakan. Defendan adalah terikat dengan alasan yang dinyatakan di dalam Borang 19B tersebut. HMR Gopal Sri Ram dalam kes *Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan* [2002] 3 CLJ 615 jelas menerangkan mengapa ianya sedemikian:

> The judgments of this court in *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng* [1995] 2 CLJ 713, *Murugappa Chettiar Lakshmanan v. Lee Teck Mook* [1995] 2 CLJ 545, and *Goh Paik Swan v. Ng Choo Lum* [1997] 1 CLJ sufficiently establish the proposition that a caveator must hold to the grounds he alleges in his application in Form 19B when lodging his caveat. Were it otherwise, the policy of the legislature in enacting s. 323 will be defeated. Caveators could then enter caveats on grounds entirely frivolous and vexatious and then purport to sustain such caveats on other grounds when the hapless landowner attempts to remove them. That cannot be the law. That is not the law.

[17] Alasan defendan di dalam Borang 19B, dan yang disahkan di dalam surat akuan yang disertakan bersama, apabila memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut adalah seperti berikut:

> Saya percaya Aset tersebut kepunyaan simati kerana ianya masih dalam nama simati pada tarikh kematiannya pada 16hb Mei 2001 dan apa-apa pindahmilik yang dilakukan selepas kematian simati adalah fraud dan/atau tidak sah keatas harta pusaka/harta benda simati.

[18] Oleh itu adalah jelas defendan mengasaskan kaveatnya itu kepada hakikat bahawa simati masih lagi menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut pada tarikh kematiannya. Dengan berpremiskan hakikat ini defendan mendakwa apa-apa pindahmilik tanah tersebut yang didaftarkan selepas tarikh kematian tersebut adalah satu fraud dan tidak sah. Keterangan yang dikemukakan oleh plaintif bagaimanapun menunjukkan bahawa simati telah menandatangani Borang 14A (Memorandum Pindahmilik) tanah tersebut pada 1 November 2000, iaitu sebelum dia meninggal dunia pada 16 Mei 2001. Peguam yang menyaksikan tandatangan simati pada Borang 14A tersebut adalah Pang Shui Wu dan beliau telah mengikrarkan afidavit plaintif 2 mengesahkan bahawa simati menandatangani Borang 14A tersebut pada 1 November 2000 dalam keadaan penuh kerelaan dan kesedaran. Di sisi undang-undang, tiada salahnya bagi Borang 14A tersebut didaftarkan walaupun pada

masa pendaftarannya simati telah pun meninggal dunia. Seksyen 292(4) KTN memperuntukkan sedemikian. Seksyen 292(4) KTN berbunyi seperti berikut:

> s. 292 (4) – Kematian mana-mana orang untuk siapa atau bagi pihaknya apa-apa instrument urusniaga telah dilaksanakan tidaklah menyentuh kesahan instrument itu, dan apa-apa instrument sedemikian bolehlah, selaras dengannya, dihadapkan untuk pendaftaran di bawah Bahagian ini seolah-olah kematian itu tidak berlaku.

Instrumen urusniaga yang dimaksudkan dibawah s. 292(4) tersebut termasuklah Borang 14A (Memorandum Pindahmilik). Justeru itu dakwaan defendan di dalam Borang 19B bahawa pindahmilik yang dilakukan selepas kematian simati merupakan satu fraud adalah jelas tidak berasas sama sekali. Saya mendapati tidak ada sebab mengapa keterangan peguam Pang Shui Wu yang terkandung di dalam afidavit plaintif 2 tidak patut diterima. Jika diimbas kembali latarbelakang dan kronologi kes ini yang saya turunkan pada peringkat awal tadi, kita akan dapat melihat bahawa simati sejak tahun 1998 lagi telah pun mempunyai niat untuk memindahkan tanah tersebut kepada plaintif. Sebab itulah beliau telah menandatangani Resolusi Pengarah syarikat plaintif yang bertarikh 3 April 1998. Seterusnya, beliau sendiri telah memohon dan membuat rayuan kepada Kerajaan Negeri untuk mendapatkan kebenaran atau 'consent' bagi pindahmilik tersebut.

[19] Peguam defendan telah menarik perhatian mahkamah ini bahawa terdapat kelewatan pihak plaintif bertindak mengemukakan Borang 14A (Pindahmilik) tanah tersebut untuk penilaian duti setem dan juga pembayaran duti setem. Afidavit plaintif 2 sebenarnya telah menjelaskan mengapa kelewatan ini terjadi dan ini termasuklah masa yang diambil untuk merayu kepada Pejabat Duti Setem untuk mengurangkan jumlah duti setem yang perlu dibayar. Sebaik sahaja rayuan berkaitan duti setem tersebut ditolak, pihak plaintif telah pun membuat bayaran yang diperlukan dan ini termasuklah penalti yang telah dikenakan kerana kelewatan membuat penilaian tanah tersebut. Oleh itu di dalam keadaan sedemikian, defendan tidak boleh mendakwa bahawa telah terdapat satu fraud di dalam pindahmilik tanah tersebut semata-mata kerana kelewatan yang berkenaan. Dakwaan fraud oleh defendan di dalam kes ini hanyalah satu anggapan semata-mata.

[20] Berdasarkan kepada keterangan dan keadaan tersebut di atas maka adalah jelas defendan tidak mempunyai alasan yang kukuh untuk memasukkan kaveat tersebut. Defendan telah gagal mengatasi halangan pertama yang dinyatakan didalam kes *Luggage Distributors (supra)* kerana beliau sebenarnya tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan pada tanah tersebut. Plaintif sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut tidak sepatutnya dihalang daripada menikmati hak mereka untuk berurusan dengannya, termasuklah menjual dan memindahmilikkan tanah tersebut kepada pihak ketiga.

[21] Andai kata saya tersilap dan defendan telah pun menunjukkan bahawa beliau mempunyai 'caveatable interest' di dalam kes ini, defendan masih perlu menunjukkan bahawa tuntutan beliau ke atas tanah tersebut menimbulkan satu persoalan atau isu serius yang patut dibicarakan. Ini adalah peringkat kedua yang harus diatasi oleh defendan mengikut kes *Luggage Distributors (supra)* dan ini melibatkan penelitian dan pertimbangan ke atas keterangan yang dikemukakan oleh defendan dalam menyokong tuntutan atau dakwaan yang dibuat oleh defendan. HMR Gopal Sri Ram dalam kes *Luggage Distributors (supra)* di ms 535 menerangkan seperti berikut:

> The matter does not come to an end once the caveator satisfies the Court that his claim as expressed in the application in Form 19B amounts in law to a caveatable interest. He must go on to show, in appropriate cases, that, based on the affidavits filed, his claim discloses a serious question meriting a trial. This then is the second stage. The degree of proof that has to be offered will, of course, vary from case to case.
>
> At this stage the Court is more concerned with matters of evidence and proof offered to support the caveator's claim.

[22] Apakah keterangan atau bukti fraud yang ditunjukkan oleh defendan di dalam kes ini? Pada pendapat saya defendan telah tidak menunjukkan apa-apa bukti langsung kecuali membuat dakwaan kosong semata-mata. Di dalam afidavit defendan, beliau menyatakan tandatangan yang terdapat pada Borang 14A tersebut bukanlah tandatangan simati dan ini bermakna defendan mendakwa tandatangan simati telah dipalsukan. Bagaimanapun defendan tidak pula menyatakan siapakah yang didakwanya memalsukan tandatangan simati tersebut. Di dalam hujjahnya, peguam defendan menjelaskan bahawa defendan tidak menuduh plaintif atau wakilnya

yang telah memalsukan tandatangan tersebut tetapi pemalsuan ini dilakukan oleh pihak lain. Tetapi persoalannya siapa? Ini tidak pula dijelaskan oleh defendan. Pada pendapat saya dakwaan fraud oleh defendan ini adalah terlalu umum dan tidak jelas. Kes-kes otoriti menunjukkan bahawa sesuatu dakwaan fraud perlu mempunyai bukti yang jelas dan mengandungi butiran-butiran yang jelas. Syak wasangka atau 'suspicion' adalah tidak memadai (Lihat kes *Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan* [2002] 3 CLJ 615 dan juga huraian tentang fraud oleh Syed Agil Barakbah SCJ dalam kes *Lian Keow Sdn. Bhd. (In lig) & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Sdn. Bhd. & Ors* [1988] 2 MLJ 449). Seperti yang telah saya katakan, defendan semata-mata bergantung kepada hakikat bahawa Borang 14A tersebut telah didaftarkan selepas kematian simati bagi menyokong dakwaan bahawa telah berlaku fraud di dalam pindahmilik tanah tersebut. Pada pendapat saya ini bukanlah bukti tetapi anggapan atau syak wasangka sahaja dipihak defendan. Plaintif telah pun mengemukakan bukti melalui afidavit plaintif 2 bahawa simati menandatangani Borang 14A tersebut pada ketika dia masih hidup dan sihat dan dengan itu s. 292(4) KTN adalah terpakai kepada keadaan kes ini. Defendan sebenarnya tidak menunjukkan apa-apa keterangan lansung bahawa pindahmilik tanah tersebut diperolehi oleh plaintif secara fraud.

[23] Defendan telah membuat satu permohonan di dalam petisyen surat kuasa mentadbir tersebut untuk melantik seorang pakar tulis atau 'hand-writing expert' dan peguam defendan telah merujuk kepada perkara ini bagi menunjukkan bahawa defendan adalah serius dalam mempertikaikan tandatangan simati pada Borang 14A tersebut. Peguam defendan menyeru mahkamah ini supaya membiarkan kaveat tersebut sehinggalah kesahihan tandatangan simati di Borang 14A tersebut dapat dipastikan. Disini saya merasakan bahawa petisyen surat kuasa mentadbir tersebut bukanlah forum yang sesuai atau patut untuk mempertikaikan hakmilik plaintif ke atas tanah tersebut. Pada tarikh petisyen tersebut difailkan, iaitu pada 24 Julai 2003, hakmilik tanah tersebut telah pun berpindah kepada plaintif. Plaintif telah pun menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut pada 4 Februari 2002. Pada pendapat saya, mahkamah yang akan mendengar petisyen surat kuasa mentadbir tersebut tidak berupaya untuk menentukan satu isu pertikaian berkaitan kesahihan tandatangan simati pada Borang 14A tersebut.

[24] Setelah menimbang afidavit-afidavit yang difailkan oleh kedua-dua pihak, keseluruhannya saya mendapati defendan telah gagal menunjukkan terdapatnya satu isu serius yang patut dibicarakan didalam tuntutannya keatas tanah tersebut. Defendan juga pada pendapat saya tidak mempunyai apa-apa kepentingan yang boleh dikaveatkan. Justeru itu defendan di dalam kes ini telah gagal mengatasi halangan peringkat pertama dan kedua. Di atas alasan-alasan ini sahaja sudah memadai bagi mahkamah ini membatalkan atau memotong kaveat tersebut dengan serta merta.

[25] Defendan ada memfailkan satu writ saman terhadap plaintif berkaitan pindahmilik tanah tersebut dari simati kepada plaintif tetapi tindakan writ saman tersebut difailkan amat lewat sekali. Ini dapat dilihat daripada kronologi kes yang saya perturunkan di atas. Defendan memfailkan writ saman tersebut hanya setelah plaintif memfailkan saman pemula ini untuk memotong atau membatalkan kaveat tersebut. Kes otoriti menunjukkan bahawa defendan perlulah membuat tuntutannya ke atas tanah tersebut atau kepentingannya atas tanah tersebut dengan secepat mungkin dan kelewatan berbuat sedemikian akan memudaratkan peluang defendan untuk mengekalkan kaveat yang dimasukkan itu – lihat kes *Hew Sook Ying v. Hiw Tin Hee* [1992] 3 CLJ 1325; [1992] 1 CLJ (Rep) 120. Kelewatan pihak defendan memulakan tindakan bermakna imbangan kesenangan atau pertimbangan keadilan adalah memihak kepada plaintif supaya kaveat tersebut tidak dikekalkan dan dengan itu membolehkan plaintif berurusan dengan tanah tersebut sesuka hati mereka.

[26] Saya dengan ini memerintahkan kaveat tersebut dibatalkan dan membenarkan permohonan plaintif ini sebagaimana yang dipohon dengan kos. Saya juga memerintahkan bahawa tuntutan gantirugi oleh plaintif terhadap defendan atas kemasukan kaveat tersebut dibicarakan dan ditaksirkan oleh pendaftar.

[27] Perintah sebagaimana dinyatakan.